

Abarca de la fecha "x" a la fecha "y"

Reporte de Cobranza - Bursatilización de Contratos de Arrendamiento de Cinco Centros Comerciales

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	Fiduciario Emisor	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Los Periodos de Cobranza, inician e incluyen el primer día de cada mes calendario y terminan e incluyen el último día de dicho mes

Periodo de Cobranza	63
Días Efectivamente Transcurridos	may-20

Sobre el Valor de los Inmuebles

AVP - Centro Comercial Sendero	\$ 704,200,000
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	\$ 587,000,000
DIT - Centro Comercial Las Torres	\$ 854,000,000
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	\$ 873,900,000
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	\$ 960,000,000
DEC - Centro Comercial Toluca	\$ 1,140,200,000
ECapo - Centro Comercial Apodaca	\$ 853,200,000
ECJ - Centro Comercial Juárez	\$ 640,000,000
Total Valor Avaluo	\$ 6,612,500,000

Sobre la Ocupación

AVP - Centro Comercial Sendero	
Área Total de Venta m2	15,478.14
Área Desocupada m2	207.84
Área Total Rentada m2	15,270.30
Ocupación Total - Centro Comercial Sendero	98.66%
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico	
Área Total de Venta m2	13,961.86
Área Desocupada m2	116.94
Área Total Rentada m2	13,844.92
Ocupación Total - Centro Comercial Plaza Periférico	99.16%
DIT - Centro Comercial Las Torres	
Área Total de Venta m2	19,082.62
Área Desocupada m2	21.63
Área Total Rentada m2	19,060.99
Ocupación Total - Centro Comercial Las Torres	99.89%
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	
Área Total de Venta m2	18,702.24
Área Desocupada m2	198.95
Área Total Rentada m2	18,503.29
Ocupación Total - Centro Comercial Rio Tijuana	98.94%
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	
Área Total de Venta m2	17,773.18
Área Desocupada m2	29.38
Área Total Rentada m2	17,743.80
Ocupación Total - Centro Comercial San Luis	99.83%
DEC - Centro Comercial Toluca	
Área Total de Venta m2	20,194.54
Área Desocupada m2	91.66
Área Total Rentada m2	20,102.88
Ocupación Total - Centro Comercial Toluca	99.55%
ECapo - Centro Comercial Apodaca	
Área Total de Venta m2	26,354.99
Área Desocupada m2	336.95
Área Total Rentada m2	26,018.04
Ocupación Total - Centro Comercial Apodaca	98.72%
ECJ - Centro Comercial Juárez	
Área Total de Venta m2	20,975.34
Área Desocupada m2	447.20
Área Total Rentada m2	20,528.14
Ocupación Total - Centro Comercial Juárez	97.87%
Ocupación Total	99.05%

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero		1,977,454.99
Renta Base Contratada sin IVA	4,493,777.05	
Cobranza Total sin IVA	1,704,702.58	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,594,641.84	
Cobranza Renta Variable	-	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	110,060.74	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros Ingresos	-	
IVA Cobranza Total	272,752.41	
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico		1,749,901.76
Renta Base Contratada sin IVA	3,549,062.51	
Cobranza Total sin IVA	1,620,279.41	
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,376,718.49	
Cobranza Renta Variable	137,811.65	
Cobranza de Guantes	-	
Cobranza de Áreas Comunes	-	
Cobranza de cartera vencida	105,749.27	
Cobranza de rentas Adelantadas	-	
Otros ingresos	-	
IVA Cobranza Total	129,622.35	
DIT - Centro Comercial Las Torres		2,084,266.66

	63
	may-20
Periodo de Cobranza	
Días Efectivamente Transcurridos	
Renta Base Contratada sin IVA	5,832,928.54
Cobranza Total sin IVA	1,929,876.54
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,536,958.33
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	39,436.41
Cobranza de cartera vencida	353,481.80
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	154,390.12
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca)	1,515,044.94
Renta Base Contratada sin IVA	5,169,572.33
Cobranza Total sin IVA	1,306,073.22
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	1,114,017.28
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	192,055.94
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	208,971.72
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis	2,896,095.44
Renta Base Contratada sin IVA	6,086,359.46
Cobranza Total sin IVA	2,496,634.00
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,128,413.94
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	303,421.24
Cobranza de rentas Adelantadas	64,798.82
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	399,461.44
DEC - Centro Comercial Toluca	2,895,878.09
Renta Base Contratada sin IVA	7,568,445.39
Cobranza Total sin IVA	2,496,446.63
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,096,406.31
Cobranza Renta Variable	45,261.39
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	354,778.93
Cobranza de rentas Adelantadas	-
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	399,431.46
ECApo - Centro Comercial Apodaca	3,972,396.73
Renta Base Contratada sin IVA	6,450,574.61
Cobranza Total sin IVA	3,424,479.94
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	2,564,201.91
Cobranza Renta Variable	137,160.31
Cobranza de Guantes	100,000.00
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	185,316.03
Cobranza de rentas Adelantadas	437,801.70
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	547,916.79
ECJ - Centro Comercial Juárez	1,407,337.95
Renta Base Contratada sin IVA	4,288,039.26
Cobranza Total sin IVA	1,303,090.69
Cobranza de Renta Base MES sin IVA	897,298.04
Cobranza Renta Variable	-
Cobranza de Guantes	-
Cobranza de Áreas Comunes	-
Cobranza de cartera vencida	323,282.81
Cobranza de rentas Adelantadas	82,509.84
Otros ingresos	-
IVA Cobranza Total	104,247.26
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA Terceros	16,281,583.01
IVA Total	2,216,793.55
<u>Reembolso de IVA</u>	
Sendero	272,752.41
Periférico	129,622.35
Las Torres	154,390.12
Ixtapaluca	208,971.72
San Luis	399,461.44
Toluca	399,431.46
Apodaca	547,916.79
Juárez	104,247.26
TOTAL IVA	2,216,793.55

Fideicomitentes: AV Promotora, S.A. de C.V.; Desarrolladora Jarachinas, S.A. de C.V.; Desarrolladora Inmobiliaria Las Torres, S.A. de C.V.; Desarrolladora Rio Tijuana, S.A. de C.V.; Promotora Inmobiliaria San Luis, S.A. de C.V.; Desarrolladora de Espacios Comerciales, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Apodaca, S.A. de C.V.; Espacios Comerciales Juárez S.A. de C.V.

Clave de Cotización	3,887,377.19	Fideicomiso al que Pertenece	Rep Común	Fecha de Emisión	Monto de la Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa de Interés
ACOSTCB 15	INVEX	2284	MONEX	26/feb/15	\$ 3,000,000,000	15/feb/35	8.00%

Periodo **63**
 Mes **15/jun/20**

Días Efectivamente Transcurridos 31

Sobre los Certificados Bursátiles

Saldo inicial Objetivo al inicio del periodo 2,754,941,601.62
 Monto de Amortización Objetivo 8,228,855.20
 Saldo insoluto Objetivo al final del periodo 2,746,712,746.42
 Amortizaciones Objetivo Pendientes 8,228,855.20

Saldo inicial Real al inicio del periodo 2,761,761,265.35
 Amortización Real -
 Saldo insoluto Real al final del periodo 2,761,761,265.35

Saldo inicial de la cuenta general proveniente de recursos de la colocación -
 Total saldo de recursos provenientes de la colocación -

Sobre la Cobranza

AVP - Centro Comercial Sendero 1,704,702.58
 IVA 272,752.41
DJ - Centro Comercial Plaza Periférico 1,620,279.41
 IVA 129,622.35
DIT - Centro Comercial Las Torres 1,929,876.54
 IVA 154,390.12
DRT - Centro Comercial Rio Tijuana (Ixtapaluca) 1,306,073.22
 IVA 208,971.72
PISL - Centro Comercial Sendero San Luis 2,496,634.00
 IVA 399,461.44
DEC - Centro Comercial Toluca 2,496,446.63
 IVA 399,431.46
ECAPo - Centro Comercial Apodaca 3,424,479.94
 IVA 547,916.79
ECJ - Centro Comercial Juárez 1,303,090.69
 IVA 104,247.26
Flujo Cobranza TOTAL sin IVA **16,281,583.01**
 IVA de Cobranza **2,216,793.55**
Flujo Cobranza TOTAL con IVA **18,498,376.56**

Al 31 de marzo de 2020 se cuenta sólo con 4 Contratos de Arrendamientos con pagos de rentas vencidos que tienen un procedimiento legal abierto, el saldo insoluto de las rentas vencidas de estos 4 contratos asciende a \$3,651,234.00

Comisiones bancarias **\$3,688.80**

Sobre la Reserva de Predial

Monto Mensual a Reservar 472,827.00

Sobre la Reserva de Gastos mensuales

Monto Mensual a Reservar s/IVA 300,000.00
 IVA del Monto para reservar 258,620.69
 41,379.31

Sobre el Terreno de ECAPo Sendero Apodaca

Arrendamiento MAGA 1,381,651.48
 IVA de arrendamiento de MAGA 1,191,078.86
 190,572.618

Sobre los Gastos Mensuales sin IVA (flujo sale de la reserva de gastos)

Pago de Derechos RNV
 Pago de Derechos BMV
 Administración Fiduciaria
 Representante Común
 Calificadoras
 Actualización de Avalúos
 Otros
Total de Gastos Mensuales sin IVA -
 IVA de Gastos Mensuales -
Total de Gastos Mensuales con IVA -

Pago de interés 19,025,466.49

Sobre la Comisión al Promotor y Cobrador

Monto Mensual 3% 558,416.53

Sobre Productos Financieros

Monto Mensual 234,974.89

Sobre el Cálculo del DSCR

520,443,056.75
 NOI para el cálculo del DSCR 14,105,583.86
 Monto de Amortización 8,228,855.20
 Monto de Pago de Intereses 19,025,466.49
 Nivel de DSCR **1.01**

Sobre la Reserva de Residuales

Residual después de Servicio Deuda (Amortización Real) - 5,225,492.40
 Residual retenido 1.4 -
 Reserva de Residual Acumulado -

<u>Sobre la Reserva de Cupón</u>		
Monto de la Reserva (3 meses)		55,235,225.31
Liberación de Reserva de cupón		-
<u>Sobre la Liberación de Remanentes</u>		
Monto Total a Liberar del Periodo	-	5,225,492.40
Monto Total a Liberar Proveniente Reserva		-
Total de Remanente	-	5,225,492.40
Remanente a AVP (Sendero)		
Cobranza neta de gastos		1,610,238.23
% Servicio de deuda	8.00%	1,522,037.32
Remanente		88,200.91
Remanente a DJ (Periférico)		
Cobranza neta de gastos		1,509,739.60
% Servicio de deuda	10.00%	1,902,546.65
Remanente	-	392,807.05
Remanente a DIT (Las Torres)		
Cobranza neta de gastos		1,786,901.10
% Servicio de deuda	14.00%	2,663,565.31
Remanente	-	876,664.20
Remanente a DRT (Ixtapaluca)		
Cobranza neta de gastos		1,173,975.32
% Servicio de deuda	16.00%	3,044,074.64
Remanente	-	1,870,099.32
Remanente a PISL (San Luis)		
Cobranza neta de gastos		2,328,520.00
% Servicio de deuda	15.00%	2,853,819.97
Remanente	-	525,299.97
Remanente a DEC (Toluca)		
Cobranza neta de gastos		2,290,431.29
% Servicio de deuda	22.00%	4,185,602.63
Remanente	-	1,895,171.34
Remanente a ECApo (Apodaca)		
Cobranza neta de gastos		1,869,502.47
% Servicio de deuda	10.00%	1,902,546.65
Remanente	-	33,044.18
Remanente a ECJ (Juárez)		
Cobranza neta de gastos		1,230,666.09
% Servicio de deuda	5.00%	951,273.32
Remanente		279,392.76
<u>Comisión 3% (c/ IVA)</u>		3%
AVP (Sendero)		51,141.08
IVA		-
Retención del 6% de IVA		-
Total AVP		51,141.08
DJ (Periférico)		48,608.38
IVA		7,777.34
Retención del 6% de IVA		2,916.50
Total DJ		53,469.22
DIT (Las Torres)		57,896.30
IVA		9,263.41
Retención del 6% de IVA		3,473.78
Total DIT		63,685.93
DRT (Ixtapaluca)		39,182.20
IVA		6,269.15
Retención del 6% de IVA		2,350.93
Total DRT		43,100.42
PISL (San Luis)		74,899.02
IVA		11,983.84
Retención del 6% de IVA		4,493.94
Total PISL		82,388.92
DEC (Toluca)		74,893.40
IVA		11,982.94
Retención del 6% de IVA		4,493.60
Total DEC		82,382.74
ECApo (Apodaca)		102,734.40
IVA		16,437.50
Retención del 6% de IVA		6,164.06
Total ECApo		113,007.84
ECJ (Juárez)		39,092.72
IVA		6,254.84
Retención del 6% de IVA		2,345.56
Total ECJ		43,001.99
TOTAL COMISIÓN C/IVA		558,416.53